

Ár 2004, miðvikudaginn 15. september, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 6/2004 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 25. febrúar 2004 kæra Guðrún Ólafsdóttir, kt. 030363-4509, og Ingi Ragnar Pálmarsson, kt. 210756-5669, þá ákvörðun Mosfellsbæjar að leggja fasteignaskatt samkvæmt b-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga á fasteign þeirra að Álafossvegi 16 í Mosfellsbæ (fastanr. 208-4533).

Krafa kæranda er að fasteignin verði skattlögð sem íbúðarhúsnæði skv. a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Í kærubréfi er um rökstuðning vísað til sannanlegrar notkunar kæranda á fasteigninni sem íbúðarhúsnæðis samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi dags. 10. mars 2004 eftir umsögn Mosfellsbæjar um framangreinda kæru. Umsögn af hálfu Mosfellsbæjar barst með bréfi dags. 2. apríl 2004 þar sem segir:

„Í gildandi deiliskipulagi fyrir Álafossvos er gert ráð fyrir allt að sex íbúðum á svæðinu í heild. Samþykkt íbúða er háð ákvæðum í gildandi deiliskipulagi, ákvæðum skipulags- og byggingarlaga og byggingarreglugerðar svo það helsta sé nefnt.

Kærendur Guðrún Ólafsdóttir og Ingi Ragnar Pálmarsson hafa ekki sótt um það til skipulags- og byggingarnefndar Mosfellsbæjar að fá að beyta notkun húsnæðis þeirra að Álafossvegi 16 í Mosfellsbæ frá þeirri notkun sem samþykkt var í skipulags- og byggingarnefnd Mosfellsbæjar þann 13. janúar 2000, en þá var samþykkt umsókn eigenda að Álafossvegi 16 þess efnis að innréttaðar væru þrjár vinnustofur í húsnæðinu. Skráning í gögnum byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar og tilkynning til FMR er í samræmi við þá afgreiðslu.

Skráning fasteigna og álagning fasteignagjalda er því í samræmi við ofangreinda samþykkt.

Mosfellsbær ítrekar að samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga er óheimilt að breyta notkun eða útliti mannvirkis án samþykkis byggingarnefndar og samþykkis sveitarstjórnar.“

Umsögn Mosfellsbæjar var send kærendum til kynningar með bréfi, dags. 13. apríl 2004, og þeim gefin kostur á að koma að athugasemdum. Athugasemdir bárust með bréfi kæranda dags. 21. apríl 2004. Í bréfinu segir:

„Í umsögn Mosfellsbæjar vegna kærunnar segir að undirrituð hafi ekki sótt um til Skipulags- og byggingarnefndar Mosfellsbæjar að fá að breyta notkun húsnæðis yfir í íbúðarhúsnæði. Það er rétt að við höfum ekki sótt um til Skipulags- og byggingarnefndar enda ekki verið bent á að sækja um þegar þessi mál hafa verið rædd við bæjaryfirvöld.

Bæjaryfirvöldum ætti að vera fullkunnugt um að 12. desember árið 2000 samþykkti þessi sama nefnd að afgreiða ekki fleiri íbúðarréttindi í Álafossvos (tvær íbúðir leyfðar fyrir des. 2000) þótt deiliskipulag Álafossvosar geri ráð fyrir allt að 6 íbúðum á svæðinu. Hefur þar við setið þótt nokkrir hér á svæðinu hafi skilað inn teikningum af eignum sínum og reynt að fá íbúðarréttindi hefur ítrekað verið bent á þessa samþykkt nefndarinnar.

Því finnst okkur skjóta skökku við að okkur sé bent á að sækja um íbúðarréttindi til nefndarinnar. Við höfum haldið fundi með bæjarstjóra og meirihluta bæjarstjórnar ásamt öðrum íbúum sem búa á vesturbakka Varmárinna hérna í Álafossvos. Þar höfum við kynnt og afhent bæjarstjórninni formlega erindi um þetta mál og fleiri mál er varða kvosina. Þeim er því fullkunnugt að við búum hérna og hér hefur verið búið áður en við keyptum. Við höfum

ítrekað reynt að fá lögheimilið okkar flutt hingað en Hagstofa Íslands ber við að Mosfellsbær samþykki ekki flutninginn. Sonur okkar 11 ára gengur í grunnskóla bæjarins og vildum við gjarnan hafa lögheimili í samræmi við búsetu. Við höfum búið hér að Álafossvegi 16 síðan í nóvember 2001 fyrst sem leigjendur og síðan eigendur frá ágúst 2002.“

Yfirfasteignamatnefnd fór í vettvangsgöngu fimmtudaginn 19. ágúst 2004. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatnefndar Pétur Stefánsson og Guðný Björnsdóttir, auk ritara nefndarinnar Friðþjófs Sigurðssonar. Á vettvangi var af hálfu kæranda Guðrún Ólafsdóttir en af hálfu Mosfellsbæjar mættu á vettvang Ragnheiður Ríkharðsdóttir bæjarstjóri og Ásbjörn Þorvarðarson byggingarfulltrúi.

Húsnæðið sem kæran varðar er á einni hæð í austurenda hússins Álafossvegur 16, skráð matseining 0101. Húsnæðið skiptist í stórt eldhús, stofu/svefnherbergi, svefnherbergi, baðherbergi og fatageymslu. Loft eru forsköluð og máluð, veggir múrhúðaðir og málaðir og gólf máluð. Í eldhúsi eru lausar innréttingar (IKEA). Aðrar innréttingar eru óverulegar og frágangur grófur. Hurðir eru málaðar spjaldahurðir, hitalögn og stálofnar með framrásarlokum. Gluggar eru allir nýir með tvöföldu gleri en eigendur eru að standsetja húsnæðið. Húseignin að Álafossvegi 16 var byggð árið 1961 úr forsteyptum einingum, upphaflega sem svefnskáli fyrir starfsfólk Álafoss. Húsið skiptist í dag í 3 matseiningar. Ástand hússins hið ytra er þokkalegt, þó hefur tréverk látið verulega á sjá.

Við lok vettvangsgöngunnar tók byggingarfulltrúi fram að hann bendi á samþykka uppdrætti og eignarskiptasamning eignarinnar og vísi ennfremur til aðalskipulags og deiliskipulags og 11. gr. byggingarreglugerðar.

Í tölvubréfi frá bæjarstjóra Mosfellsbæjar til nefndarinnar þann 16. ágúst 2004 og í bréfi kæranda þann 25. ágúst eru ítrekuð sjónarmið aðila.

Niðurstaða.

Kærendur gera þá kröfu að fasteign þeirra að Álafossvegi 16 í Mosfellsbæ (fastanr. 208-4533) skuli skattlögð sem íbúðarhúsnæði skv. a-lið 3. gr. laga nr. 4/1995 í stað b-liðar sem ákvörðun Mosfellsbæjar byggir á.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, sbr. lög nr. 144/2000, er fasteignum skipt í tvo gjaldflokka við álagningu fasteignaskatts. Af fasteignum sem falla undir upptalningu í a-lið ákvæðisins skal skatturinn vera allt að 0,50% af álagningarstofni en samkvæmt b-lið allt að 1,32% af öllum öðrum fasteignum. Fasteignir sem falla undir a-lið ákvæðisins eru:

„Íbúðir og íbúðarhús ásamt lóðarréttindum, erfðafestulönd í dreifbýli og jarðeignir, útihús og mannvirki á bújörðum, sem tengd eru landbúnaði, öll hlunnindi og sumarbústaðir ásamt lóðarréttindum.“

Undir b-lið falla allar aðrar fasteignir, svo sem iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæði, fiskeldismannvirki, veiðihús og mannvirki sem nýtt eru fyrir ferðaþjónustu.

Álitaefni í kærumáli þessu er hvort húsnæði það sem kæran varðar skuli teljast íbúð í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Hvorki í

lögum nr. 4/1995 né í reglugerð um fasteignaskatt nr. 945/2000 er að finna skilgreiningu á því hvaða skilyrði skuli vera uppfyllt til þess að húsnæði teljist vera íbúð í skilningi laganna.

Í 2. mgr. 92. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 er að finna svohljóðandi skilgreiningu:

„Til þess að vistarvera teljist lögleg íbúð skal þar vera íbúðarherbergi sem sé að minnsta kosti 18 m² að stærð, eldhús, baðherbergi og salerni, enda séu rými tengd innbyrðis þannig að ekki þurfi að fara um sameign á milli þeirra. Auk þess viðeigandi geymslurými, þvottaherbergi eða aðgangur að því í sameign.“

Í húsnæði því sem kærán varðar liggur ekki fyrir samþykki skipulags- og byggingarnefndar Mosfellsbæjar fyrir að þar skuli vera íbúð. Í Landskrá fasteigna er húsnæðið skráð sem vinnustofa.

Ágreiningslaust er að húsnæðið er nýtt til íbúðar af kærendum sem þar hafa fasta búsetu ásamt syni sínum þótt skráð lögheimili fjölskyldunnar sé annað. Með hliðsjón af því og því sem fram kom við vettvangsgöngu telur Yfirfasteignamatnefnd að um íbúðarhúsnæði sé að ræða í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 7/1995 og skuli það skattlagt samkvæmt þeim staflíð. Telur nefndin að þótt íbúðin sé ósamþykkt og skráð sem vinnustofa í Landskrá fasteigna leiði það ekki til annarrar niðurstöðu.

Úrskurðarorð

Fasteignin Álafossvegur 16 í Mosfellsbæ (fastanr. 208-4533) skal vera skattlögð samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga miðað við notkun hennar sem íbúðarhúsnæðis.

Guðmundur Magnússon

Guðný Björnsdóttir

Andrés Svanbjörnsson